

Woningstichting Eigen Haard
t.a.v.: Pim Hogenboom
Postbus 67065
1060 JB Amsterdam

Betreft: Reactie op uw brief van 20 maart 2020 inz. huurverhoging

31 maart 2020

Geachte heer Hoogendoorn, beste Pim,

Wij hebben uw reactie op ons gekwalificeerd advies ontvangen en zijn daar eerlijk gezegd toch wel **teleurgesteld** over na het goede, inhoudelijk gesprek op 25 februari. Het gaat uitsluitend over welke huur betaald kan worden met een bepaald inkomen en nauwelijks over **de kwaliteit van de huurwoning in relatie tot de huurprijs**.

Wij hebben niet alleen huurbevrozing, maar ook huurverlaging tot aan de liberalisatiegrens voor lage middeninkomens tot € 43.574,- geadviseerd. U gaat daar slechts in mee als de huurder in aanmerking zou komen voor de wettelijke huurtoeslag. En dat kan alleen als het inkomen lager is dan € 31.826,- (alleenstaanden), € 37.761,- (2-persoons huishouden) of € 39.961,- (3- of meer personen). Deze huurtoeslag moet de huurder dan zelf aanvragen. In onze optiek zal slechts een handjevol huurders hiervan gebruik kunnen maken en zal het **effect nihil** zijn.

Wij hadden in eerste instantie ingezet op afschaffing van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Daar wilde u niet in meegaan. In tweede instantie stelden wij een lagere inkomensafhankelijke huurverhoging (5,2%) voor. Ook daarin bent u niet meegegaan. U wilt blijkbaar toch dat beetje geld bij de "hogere inkomens" weghalen door een huurverhoging van 5,9% door te voeren bij huurders met een huur die boven de liberalisatiegrens zit. Voor huurders met een huur onder de liberalisatiegrens voert u gewoon de maximale huurverhoging door van 6,6%. Zeker gezien de recente ontwikkelingen, en terugkijkend naar de afgelopen jaren voor deze groep huurders, vinden wij dat dit veel meer vanuit een **sociale, empathische** blik had moeten worden beoordeeld.

Op ons advies om de huur voor de middeninkomens af te toppen op € 863,- geeft u geen gehoor. Het feit dat u verder gaat dan de Amsterdamse afspraken hierover, doet eigenlijk niet ter zake. U geeft zelf aan dat gezinnen met 1 kind of gezinnen met 1 kostwinner (en die komen veel voor in de stadsregio Amsterdam) de door u gestelde plafondhuur huurder (€ 878,-) net niet kunnen betalen. Wij behartigen ook de belangen van deze huurders en vinden het **niet sociaal** dat u een nagenoeg onbetaalbare aftoppingsgrens voor deze groep gebruikt.


Op ons advies om bij de huurders van de woningen met slechte energie labels (D t/m G) geen huurverhoging door te voeren meldt u dat u hier niet in mee wilt gaan, omdat u daar op dit moment onvoldoende informatie en inzicht in heeft. Dat argument vinden wij **niet aannemelijk**. Huurders van slecht geïsoleerde woningen mogen wat ons betreft geen huurverhoging krijgen mede om Eigen Haard ertoe te zetten deze woningen zo snel mogelijk energetisch te verbeteren.

Dat u geen huurverhoging vraagt bij SaVe-projecten - en voor de duurzaamheidsmaatregelen bij reguliere renovatieprojecten - kunnen wij, in tegenstelling tot u, **niet als financiële tegemoetkoming** zien. Deze huurders krijgen immers al een behoorlijke huurverhoging vanwege de uitgevoerde maatregelen.

Wij zouden graag zien dat u bij de aanzegging van de huurverhoging aan de huurder een flyer toevoegt van Alert waar wij in het kort onze visie op de huurverhoging toelichten zodat duidelijk wordt wat de inzet was van Alert.

Met vriendelijke groet,

Namens Alert



Bea van Doorn
Werkgroep Betaalbaarheid